30 septembre 2019

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 mai 2019, sur demande du Département du territoire (DT) en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 30 158, modifiant partiellement le plan de site de la rade N° 28 392G, adopté par le Conseil d'Etat le 4 octobre 1993, sections Genève-Cité, Genève-Eaux-Vives, Genève-Petit-Saconnex.

Rapport de M^{me} Danièle Magnin.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du 4 juin 2019. La commission, sous la présidence de M. Eric Bertinat, a étudié cet objet lors de sa séance du 27 août 2019. La rapporteuse remercie chaleureusement M. Christophe Vuilleumier, procès-verbaliste, pour la clarté et la précision de ses notes de séance.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r, de la loi sur l'administration des communes;
vu l'article 40, alinéa 3, de la loi cantonale sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) du 4 juin 1976;
sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan de site N° 30 158, modifiant partiellement le plan de site de la rade N° 28 392G, adopté par le Conseil d'Etat le 4 octobre 1993, sections Genève-Cité, Genève-Eaux-Vives, Genève-Petit-Saconnex.

Séance du 27 août 2019

Audition de M. Jean-Frédéric Luscher, directeur du Service des monuments et sites, Département du territoire, et de M. Gilles Doesseger, adjoint de direction du Service d'urbanisme

Le président signale que cette proposition est soumise à délai et que le rapport doit être rendu pour le Conseil municipal des 8 et 9 octobre prochains.

M. Doessegger dit que la modification du plan de site de la rade est à l'initiative du Canton.

M. Luscher déclare que son service est en charge de la modification des plans de site.

La rade est l'emblème de Genève et son plan de site date de 1978. L'histoire de la rade est ancienne et jadis le danger de perte de substance était réel, notamment à l'égard des anciens bâtiments. Le plan de site comporte un certain nombre de bâtiments qui avaient été laissés en blanc, faute d'un recul historique suffisant. Aujourd'hui, en raison de plusieurs opérations simultanées, la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a proposé de ne pas traiter ces projets au cas par cas et de revoir le plan de site. Un recensement complet a donc été opéré à l'égard de ces immeubles qui avaient été laissés en blanc et une trentaine d'entre eux ont été retenus pour conservation. Le plan de site, lorsqu'il sera adopté, sera introduit dans le cadastre genevois. Trente bâtiments ont «reçu» une valeur exceptionnelle ou intéressante. Ils devront être entretenus. Il montre alors une image de la Chase Manhattan Bank en déclarant que cette architecture est un marqueur d'une époque. Il évoque encore un bâtiment se trouvant à Longemalle en mentionnant que ce dernier a été classé, tout comme les deux bâtiments de Pierre Braillard se trouvant à la rue du Rhône. Il montre également un bâtiment à la place Bel-Air dont l'architecture a été jugée intéressante et digne de conservation. Il déclare que ce plan de site permet donc de maintenir ces bâtiments mais garantit aussi leur entretien.

M. Doessegger ajoute que la Ville de Genève a étudié ce plan de site et il déclare qu'il n'y a aucune contradiction; la rade est incontestablement le symbole de Genève.

Le président demande si ces modifications renvoient les valeurs immobilières de ces immeubles.

M. Luscher ne pense pas qu'il y ait un impact financier, les propriétaires devant, quoi qu'il en soit, respecter le volume de ces bâtiments. Le Canton assistera le propriétaire dans le maintien de ces immeubles. Les restaurations qui seront menées seront donc contraintes en termes de qualité des matériaux et d'aspect.

Le président déclare que le Canton cherche à réévaluer les biens immobiliers et il demande si ce plan de site concourt à cela.

M. Luscher ne le pense pas.

Un commissaire déclare qu'il est question alternativement d'architecture post-moderne et d'architecture contemporaine dans la proposition. Il se demande ce qu'il faut en penser.

M. Luscher répond que lorsque le plan a été réalisé, il était question d'architecture contemporaine alors que de nos jours il est possible de catégoriser ces bâtiments, notamment sous l'étiquette post-moderne.

Un commissaire demande quels sont les bâtiments qui ne sont pas retenus, ajoutant qu'il ne restera plus de bâtiments laissés en blanc.

M. Luscher répond qu'il en restera et qu'il pourra fournir le dessin des bâtiments qui ne sont pas retenus. Il mentionne que le Kempinski, par exemple, n'a pas été retenu. Le choix a été mené selon la qualité intrinsèque de ces bâtis.

Le commissaire observe que la proposition vise à tisser des liens avec le lac et il se demande si cela signifie que la rade sera complètement figée.

M. Doessegger répond qu'il est question de l'image directrice de la rade et non du plan de site. La réhabilitation de la place Longemalle fait partie de cette stratégie et, plutôt que les bâtiments, c'est l'aménagement des rues et des places qui permet de tisser ces liens. Il répète qu'il n'y a pas de contradiction entre le plan de site et le projet d'image directrice de la rade.

M. Luscher mentionne que le Canton est partie prenante de cette image directrice et que ce plan de site ne représente pas un frein.

Un commissaire remarque qu'un propriétaire du quai des Bergues n'est pas d'accord avec la procédure en cours et demande ce qui se passe à cet égard.

M. Luscher explique que le plan de site est une procédure d'aménagement du territoire qui ouvre des voies de recours à chaque étape. Ces observations sont analysées mais ne reçoivent pas de réponse afin d'éviter que ces arguments ne soient développés ultérieurement dans des oppositions. Cela étant, la réalité des propriétaires est prise en compte.

Une commissaire remarque que ces personnes n'ont donc pas reçu de réponse.

M. Luscher dit que la réponse est faite lors de la phase d'opposition.

M. Doessegger ajoute que, étonnamment, il n'y a que deux observations. Ces deux bâtiments font en l'occurrence déjà l'objet d'une protection, notamment à l'égard des gabarits. Les observations portent principalement sur cet aspect.

M. Luscher dit que le Canton n'est pas borné au centimètre et appréhende le règlement de manière intelligente.

Une commissaire déclare que certains propriétaires semblent en bout de course et buttent contre une modification de la loi et elle se demande ce qui se passe alors.

M. Luscher répond que la protection patrimoniale intervient en fin de parcours mais le plan de site est déjà contraignant. La nouvelle restriction porte en fin de compte sur l'impossibilité de détruire ces bâtiments classés. La protection patrimoniale a également une pondération écologique puisque ne pas détruire un bâtiment permet d'éviter passablement de pollution et de ne pas dépenser d'énergie avec une reconstruction.

Une commissaire observe que certains propriétaires font la remarque inverse.

M. Luscher répond que des solutions techniques existent pour améliorer les bilans environnementaux.

Une commissaire demande quel est le pourcentage de personnes vivant réellement dans ces bâtiments.

M. Luscher l'ignore. Il souligne la qualité du dialogue entre le Canton et la Ville de Genève à propos de la requalification du centre-ville, et pense que les différents projets qui sont menés permettront d'améliorer l'espace public et en fin de compte la qualité de vie.

Une commissaire pensait plutôt à la spéculation immobilière.

M. Luscher dit que c'est le cas dans toutes les villes.

M. Doessegger ajoute qu'on parvient à 18% de résidences secondaires et certains bâtiments d'habitation semblent souvent vides. Mais il est difficile de vérifier chaque affectation. Il suggère alors de donner à la commission une évaluation du temps que cette étude sur les affectations nécessiterait.

Le président demande quelle est la proportion de propriétaires étrangers de ces bâtiments.

M. Doessegger répond qu'il est impossible de le savoir compte tenu des sociétés anonymes qui sont partie prenante.

Une commissaire se déclare étonnée de la taille de ces études et elle se demande si un tel volume est habituel à ce stade.

M. Doessegger dit que ce n'est pas usuel.

M. Luscher précise que certaines conclusions de l'étude de Bruno Marchand l'ont étonné, celle-ci étant à ses yeux quelque peu orientée. La démarche menée habituellement se base sur les archives et les façades et on sait exactement quelles altérations ont été faites au cours du temps.

Une commissaire remarque que la phase de recours interviendra par la suite.

M. Doessegger dit que la procédure d'opposition suivra l'adoption par le Conseil municipal.

Une commissaire remarque que les oppositions ne passeront plus par la Ville de Genève.

M. Doessegger acquiesce.

M. Luscher ajoute qu'il n'y a eu que deux observations sur septante bâtiments. Il y a donc une bonne acceptation de ce projet par les propriétaires.

Une commissaire demande si la commission a reçu la liste des bâtiments retenus.

M. Luscher répond qu'elle se trouve dans le Powerpoint.

M. Doessegger pense qu'il serait bon que la commission reçoive cette liste.

Une commissaire intervient et déclare que la liste figure sur le plan.

Une commissaire demande s'il est possible que des propriétaires interpellent le Canton parce que leur bâtiment n'a pas été classé.

M. Luscher acquiesce.

Une commissaire résume qu'il reste quarante bâtiments pouvant être démolis et reconstruits autour de la rade.

M. Luscher acquiesce.

Une commissaire demande si la liste est dressée par ordre de priorité ou par ordre alphabétique.

M. Luscher répond qu'elle est conçue géographiquement.

Une commissaire se souvient des gens qui pleuraient lorsque le Crédit Lyonnais a été construit et elle mentionne que certains éléments de la qualité de la rade ont disparu. Elle se demande quel est le ressenti des gens à l'égard de la rade.

M. Luscher répond qu'il y a un attachement clair à la rade. Il ajoute que la modification de la façade du Crédit Lyonnais est justement ce qu'il ne faut plus faire. Cela étant, il rappelle que les points de vue évoluent avec le temps, et il mentionne que la protection patrimoniale permet de donner du recul et de pondérer ces modifications. Il signale ainsi que l'architecture du début du siècle n'était pas bien considérée dans les années septante.

Une commissaire demande ensuite quel est le pourcentage de préavis de la CMNS retenus.

M. Luscher explique que le Canton a donné autorité à la CMNS pour fixer les critères de protection et il mentionne qu'il est rare que le Canton ne suive pas les préavis de la CMNS. En cas de procédure judiciaire, les juges se réfèrent à ces préavis.

Une commissaire demande ce qu'il en est du refus concernant des panneaux solaires sur certains bâtiments.

M. Luscher répond qu'une stratégie devant favoriser l'usage des panneaux solaires a été définie. Le message est d'utiliser tous les toits plats pour les panneaux solaires avant de prendre en compte les bâtiments protégés.

Une commissaire demande si l'autorisation est donnée si les panneaux se fondent avec les tuiles.

M. Luscher dit que le Canton accepte en règle générale lorsque les tuiles sont modernes.

Une commissaire demande à quelle condition sont protégés ces immeubles et comment sont calculées les subventions.

M. Luscher répond que le département alloue une enveloppe annuelle si le Grand Conseil accepte le budget. Pour 2019, le montant est de 2,3 millions de francs et si le bâtiment est protégé, il est possible d'accéder à cette subvention, à hauteur de 10-15%. La subvention vise à réduire l'effort du propriétaire pour des travaux devant être réalisés dans les règles de l'art. Les subventions sont attribuées par ordre chronologique et sont liées au bâtiment et non au propriétaire.

Un commissaire remarque que le bâtiment de la banque cantonale n'appartient donc pas au plan de site.

M. Luscher acquiesce.

Un commissaire se demande si ce bâtiment aurait pu être transformé s'il avait été dans une zone protégée.

M. Luscher l'ignore. La commission aurait vu le projet. Cela étant, l'architecture des années soixante est mieux acceptée à présent qu'il y a dix ans. Il évoque encore le cinéma Plaza en mentionnant que le Canton a fait usage de tous les recours, jusqu'au Tribunal fédéral qui a cassé le dernier recours.

Une commissaire évoque la liste des bâtiments retenus et elle mentionne que certaines adresses reviennent jusqu'à quatre fois. Elle remarque qu'il n'est donc pas question de trente bâtiments.

M. Luscher répond que les bâtiments sont bien identifiés.

M. Doessegger précise que c'est la notion cadastrale qui apparaît.

Un commissaire remarque que le projet de modification du plan de site de la rade pose tout de même des questions de droits de propriété. L'un des propriétaires a fait parvenir une étude et il pourrait être intéressant d'écouter cette personne.

Une commissaire pense que la présentation était particulièrement claire et elle remarque que la réponse qui a été donnée à ce propriétaire était convaincante. Elle ajoute que la commission doit prendre un avis politique à l'égard de l'intégration de trente bâtiments. Elle précise que les observations ne sont pas du ressort de la commission.

Une commissaire remarque qu'il y a eu deux observations, l'une portant sur une surélévation et l'autre sur une démolition.

Une commissaire se demande s'il ne faudrait pas plutôt entendre la CMNS.

Un commissaire déclare intéressant d'entendre les oppositions, et qu'il s'agit de professionnels. Il maintient sa proposition d'audition, ce d'autant plus que la commission bénéficie encore de temps.

Une commissaire ne pense pas que la commission ait la compétence d'intervenir à ce propos. Elle rappelle en effet que ce projet relève du Canton et elle signale que les propriétaires pourront faire opposition en temps voulu.

Le président se demande en outre ce qui se passerait si la commission refusait cet objet.

Un commissaire estime qu'il y a une question politique à prendre en compte. Il pense également qu'il est nécessaire d'entendre la CMNS.

Une commissaire partage la proposition de son préopinant car il faut être conscient des conséquences du vote de ce projet: elle estime que ce propriétaire mérite d'être entendu, ce qu'il demande, et qu'il est politiquement nécessaire de donner suite à cette demande d'audition.

Le président déclare que ces propriétaires n'ont pas écrit au Conseil municipal.

Une commissaire regrette que la commission n'ait pas donné la parole à des personnes qui souhaitaient être entendues dans d'autres projets, et elle déclare qu'elle soutiendra la demande de son collègue.

Une commissaire remarque que la CMNS a préavisé favorablement ce projet et elle ne voit pas l'utilité de cette audition. Elle ne voit pas plus d'utilité à l'audition de ces propriétaires et pense que le Conseil municipal n'a pas de pouvoir en l'état.

Un commissaire répond qu'il est donc possible de rentrer chacun chez soi.

Une commissaire rétorque que la commission n'a en l'état pas d'autre compétence que d'accepter ou refuser le projet de classement de trente bâtiments.

Un commissaire estime nécessaire de savoir si ces propriétaires ont demandé à la commission d'être entendus, bien que ces auditions ne soient pas de nature

à changer son avis sur ce dossier. Il n'aimerait pas en outre illusionner les gens en les entendant.

Une commissaire déclare qu'à partir du moment où un sujet est soumis à la commission et qu'en même temps celle-ci n'a pas de pouvoir, il est nécessaire de changer le règlement.

Une commissaire déclare ne pas avoir dit que la commission ne servait à rien: la commission doit simplement approuver le changement de ce plan de site. Et se dit rassurée par l'audition de M. Luscher dès lors qu'il a confirmé que la CMNS avait été partie prenante dans ce projet. Elle fait donc confiance au projet proposé.

Un commissaire estime qu'il ne sera pas possible d'entendre la CMNS dans le délai légal puisqu'il est nécessaire de faire la demande au Canton. Par ailleurs, il n'y a pas de demande formelle d'audition de la part des propriétaires.

Votes

Le président passe au vote sur l'audition des mandataires, auteurs du rapport demandé par l'un des propriétaires et/ou leur mandant.

Cette audition est refusée par 7 non (1 EàG, 4 S, 1 Ve, 1 UDC) contre 6 oui (2 PLR, 2 MCG, 2 PDC).

Le président passe au vote de la proposition PR-1361, qui est acceptée à l'unanimité, soit par 13 oui (1 UDC, 2 PDC, 2 MCG, 2 PLR, 1 Ve, 4 S, 1 EàG).